

Beleidsregels erfafscheidingen Zeewolde 2022

Burgemeester en wethouders van de gemeente Zeewolde,

gelezen het voorstel van het team Ruimtelijke Plannen en Vergunningen d.d. 25 november 2022;
Overwegende dat het wenselijk is om beleidsregels vast te stellen voor de toepassing van afwijkingsbesluiten voor vergunningplichtige erfafscheidingen die strijdig zijn met de regels van het bestemmingsplan;

Gelet op het bepaalde in artikel 2.1 lid 1 onder c juncto artikel 2.12 lid onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
Gelet op artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht;

Besluit

Vast te stellen de volgende beleidsregels:
Beleidsregels erfafscheidingen Zeewolde 2022

Hoofdstuk 1 Inleiding

Iedereen wenst zijn/ haar perceel op een goede manier met de burens of het openbaar gebied te scheiden. Wanneer hiervoor gebruik wordt gemaakt van een gebouwde voorziening gebeurt dit helaas niet altijd overeenkomstig de hiervoor geldende regels.

Landelijk zijn er regels vanuit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor erfafscheidingen, deze regels gelden voor iedereen en beschrijven met name wanneer een erfafscheiding vergunningsvrij is.

Als een erfafscheiding vergunningplichtig is zijn de regels in het bestemmingsplan van toepassing. Het gaat dan om erfafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn, meestal is dat in de voortuin of in de naar de openbare weg gekeerde zijtuin van een pand. In die situaties geldt volgens het bestemmingsplan een maximale hoogte van 1 meter.

Het college van B & W is echter wettelijk bevoegd om in afwijking van het bestemmingsplan (onder voorwaarden) een vergunning te verlenen voor een erfafscheiding die hoger is dan 1 meter. Als toetsingskader voor het al dan niet meewerken aan verzoeken tot afwijking van het bestemmingsplan voor erfafscheidingen die niet passen binnen de regels van het bestemmingsplan zijn beleidsregels vastgesteld.

Hoofdstuk 2 Beleidsregels

Artikel 1 Begrippen

In deze beleidsregels wordt verstaan onder erfafscheiding verstaan: een bouwkundige constructie die als doel heeft een erf te scheiden van een aangrenzend erf (van de burens of het openbare gebied)

Artikel 2 Voortuin

Een erfafscheiding in de voortuin hoger dan 1 meter is niet toegestaan;

Artikel 3 Zijtuin

1. Een erfafscheiding wordt in de zijtuin gelijk aan of achter de voorgevel geplaatst;
2. De erfafscheiding is niet hoger dan 2 meter;
3. Maximaal 75% van de erfafscheiding mag massief (dicht) worden uitgevoerd; de overige minimaal 25 % wordt uitgevoerd als open (groen ondersteunende) constructie;
4. de verhouding tussen de open delen (minimaal 25%) en de massieve delen (maximaal 75%) moet gelijkmatig worden verdeeld over de totale lengte van de erfafscheiding

Artikel 4 Bedrijventerrein

Specifiek voor bedrijventerreinen geldt dat vóór de voorgevelrooilijn
Een hekwerk bestaande uit een open (gaas- of spijlen-) constructie is toegestaan tot een hoogte van maximaal 2 meter.

Artikel 5 Hardheidsclausule

1. Er kan afgeweken worden van de beleidsregels ten gunste van een kwalitatief gelijkwaardige oplossing
2. Er kan afgeweken worden van de beleidsregel door in specifieke situaties niet af te wijken van de regels in het bestemmingsplan

Inwerkingtreding beleidsregels

De beleidsregels treden in werking de dag na bekendmaking

Aldus vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders van de gemeente Zeewolde op 20 december 2022.

Zeewolde,

Burgemeester en Wethouders voornoemd,

*de secretaris,
K.C. Hamstra*

*de burgemeester,
G.J. Gorter*

Toelichting

Algemeen

Individuele toetsing van elke aanvraag blijft noodzakelijk, immers niet elke hoeksituatie is vergelijkbaar en dat wat in de ene situatie ruimtelijke gezien een toevoeging kan zijn, kan in een andere situatie ernstige afbreuk doen aan de kwaliteit van de (woon)omgeving.

Afhankelijk van een afzonderlijke beoordeling waarbij per geval wordt bekeken of de nieuwe ontwikkeling wenselijk is en vanuit stedenbouwkundig oogpunt inpasbaar is, wordt bepaald of medewerking kan worden verleend om af te wijken van het bestemmingsplan voor een (hogere) erfafscheiding in de zijtuin. Doelstelling van het beleid is om door het stellen van minimum eisen aan erfafscheidingen op kwetsbare plekken de kwaliteit van de woon- en leefomgeving te behouden en/of te verstreken.

Voortuin

In voortuinen wordt in beginsel geen medewerking verleend aan hogere erfafscheiding dan 1 meter. Alleen ingeval van bijzondere omstandigheden kan met toepassing van artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht of de specifieke hardheidsclausule (artikel 5) afgeweken worden.

Zijtuin

Gesproken wordt van open delen. Dit kunnen groen ondersteunende elementen zijn, in de vorm van gazen hekwerken, maar er kan ook sprake zijn van een pergola constructie, waarbij de 1e meter massief wordt uitgevoerd en de 2e meter open. Toepassing van lid 3 en 4 van artikel 4 is maatwerk, waarbij de doelstelling van het beleid richtinggevend is.

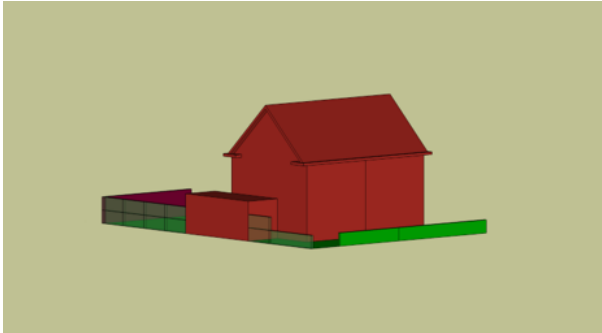
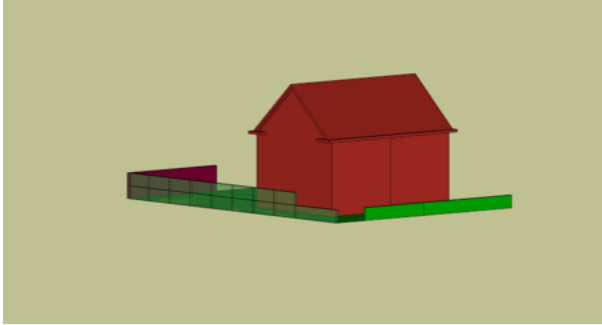
Het aanbrengen van groen op zich zelf (waaronder hедера of coniferen) is geen vergunningplichtige activiteit. In plaats van een erfafscheiding bestaande uit deels massieve en deels open delen kan ten alle tijde worden gekozen voor een groene erfafscheiding bestaande uit bomen, struiken of heesters

Voorbeelden

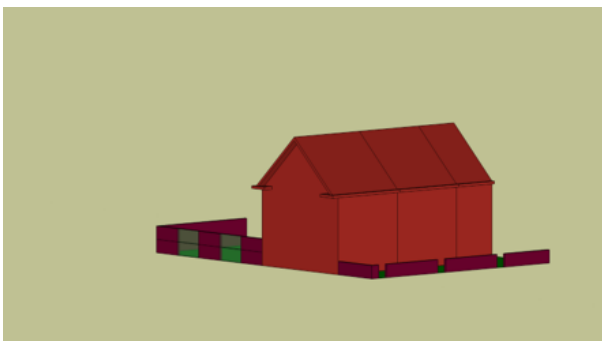
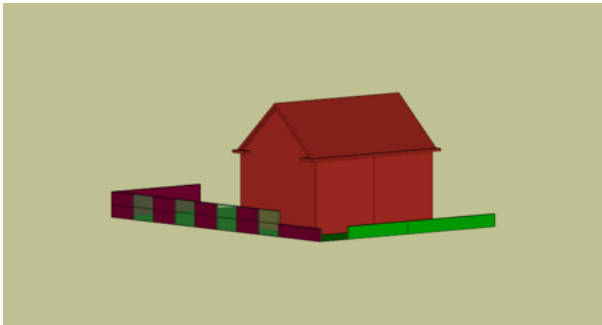
Om een indruk te geven van erfafscheidingen die qua vormgeving (verhouding massieve en open delen) passend zijn binnen dit beleid is een aantal schetsen opgenomen.

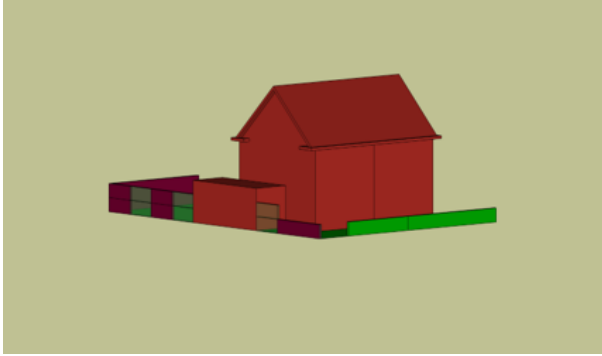
Groenondersteunende constructie:

Een natuurlijke en zachte variant van een erfafscheiding, wat bijdraagt aan het groene karakter van het straatbeeld. Het gazen hekwerk geeft stevigheid en maakt de erfafscheiding ondoordringbaar.

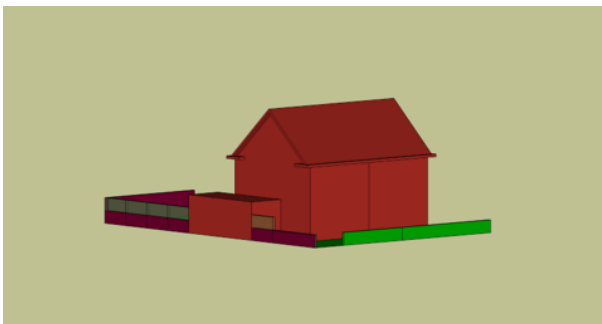
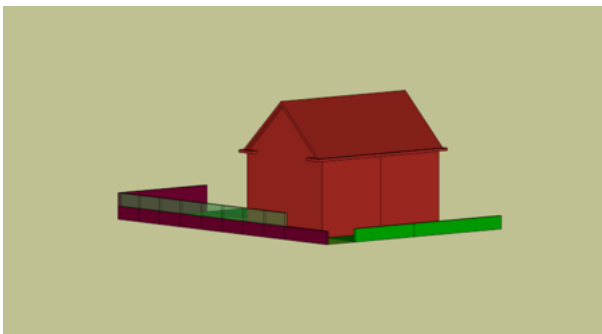
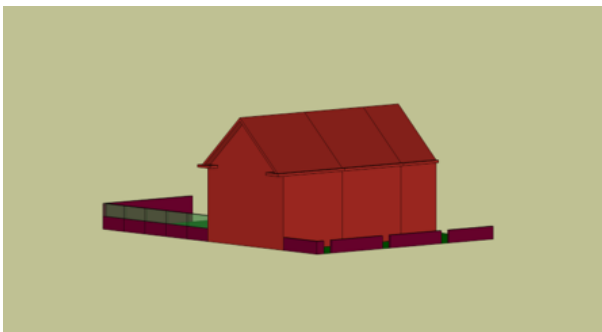


Combinatie van open en massieve delen:
minimaal 25% van de erfafscheiding dient uit open delen te bestaan, deze open delen moeten gelijkmatig worden verdeeld over de lengte van de totale erfafscheiding.



**Combinatie van 1e meter massief, 2e meter open:**

de erfafscheiding wordt opgebouwd uit een onderplint, massieve 1e meter, dit kan zijn van steen of hout zijn, met daarboven op een (groenondersteunend) gazen hekwerk .

***Bedrijventerrein***

Op bedrijventerreinen spelen andere belangen dan bij een woonomgeving. Voor bedrijven weegt het veiligheidsaspect zwaar, maar speelt niet het belang van privacy, tuingenot én een prettige (groene)woon-omgeving . Daarom gelden voor bedrijven andere beleidsregels.

Hardheidsclausule

Onderdeel 1 is bedoeld voor de situatie waarbij een eigenaar/bewoner om moverende redenen in plaats van een (deels) open (groen ondersteunende) erfafscheiding een (meer) dichte erfafscheiding wil



plaatsen. B & W kunnen daar aan meewerken mits naar hun oordeel sprake is van een kwalitatief gelijkwaardige oplossing. Onderdeel 2 is bedoeld voor de specifieke situatie dat een hogere erfafscheiding dan hetgeen vergunningvrij is toegestaan (1 meter) uit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst is. Bijvoorbeeld in de situatie dat feitelijk sprake is van twee voorgevels bij een woning.